

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2021年10月 4897001360013
5 星期一 辛丑年八月廿九 初三寒露
大致天晴 日間乾燥
氣溫28-32°C 溫度60-85%
港字第26124 今日出紙3疊9張半 港售10元

文匯報 | 香港仔

爆料專線

(852) 60668769

60668769@wenweipo.com

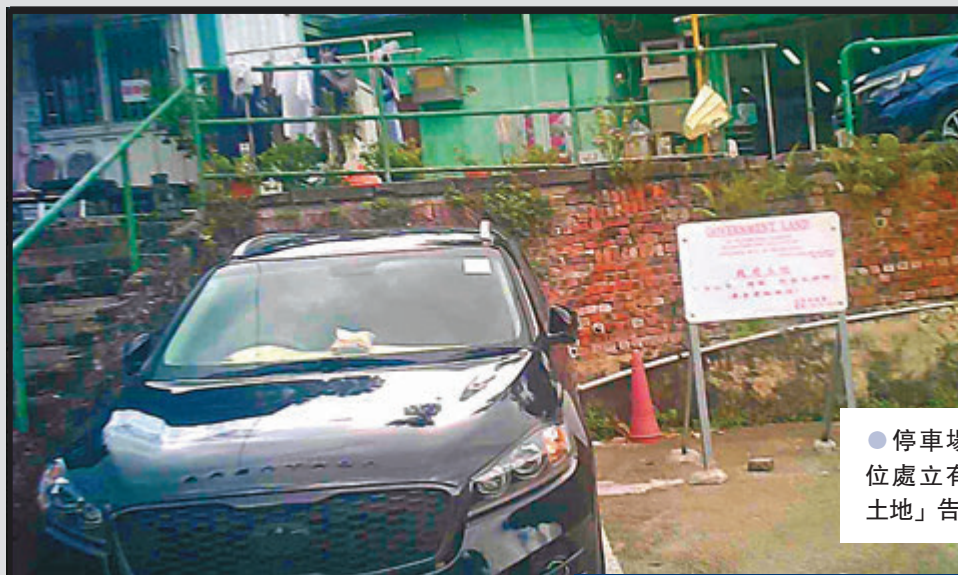
領展售粉嶺公屋車位致租金高企 土皇帝冒險生財 官地私開停車場 每月吸金百萬

疫情下，房委會、房協旗下停車場凍租，曾被形容是「三座大山」之一的領展停車場也凍租或最多加租4%，但早年被領展轉售的全港數十個停車場卻掀加風，部分車位租金比同區房委會停車場最多貴47%。粉嶺最重災，非法停車場因而應運而生。香港文匯報記者直擊該區一個山頭湧現4個、總面積約1.5萬平方米的非法停車場，全部有不同程度霸佔官地的違規情況，每月狂吞近百萬元租金收入。有車場近期拓展版圖，「一條龍」包辦泊車、洗車業務，猶如土皇帝的負責人曠張向記者說：「別看這裏（門面）小，走幾分鐘轉彎那個，也是我們的。」

文/圖：香港文匯報專題組



掃碼睇片



●停車場部分車位處立有「政府土地」告示牌。



房委會、房協及領展停車場相繼凍租或輕微加租之際，早年被領展拆售予第三方投資者的停車場卻疫市狂加租，部分車位租金比同區房委會停車場貴25%至47%，甚至出現「租車位貴過租公屋」的怪現象。

華明邨車位貴過公屋租金

粉嶺由房委會或政府管理的車位少之又少，雪上加霜的是該區接連有多個公屋或居屋停車場被領展拆售，加上毗連深圳，跨境車輛特別多，車位瘋狂加租。早年被拆售的粉嶺華明邨，車位月租3,280元，比同區私人屋苑花都廣場3,100元月租還要貴，也與九龍區車位租金相若。最諷刺的是，不少華明邨居民以駕駛「搵食車」為生，動輒逾3,000元的車位租金，已貴過一家幾口住的公屋租金。

該區車主姚先生向香港文匯報表示，附近政府咪錶位極少，「這區多數公屋停車場的業權不在房委會旗下，車位租金連年加，有車主索性違例泊車在街邊。」香港文匯報記者長時間觀察，的確發現該區街頭的違泊現象隨處可見，有汽車甚至泊在迴旋處鬼祟位。

除了冒險違泊，也有人幫襯非法停車場，該區街坊王小姐向記者透露，「這十年來附近非法停車場十分猖獗，最近更有擴張趨勢。」然後，她指着附近一個山頭說：「這些非法停車場愈擴愈大。」

王小姐口中的非法停車場（A停車場）位於小山丘上，入口處是公共休憩處的行人路，她說：「平時只做月租，春秋二祭，職員堵塞路口拉客做日泊及時租生意。」記者所見該處有數十個車位，佔地約1,000平方米，或許是記者生面口，警覺性高的職員拒絕回答記者的提問。

部分車場豎「政府土地」告示牌

記者再環顧四周，發現不遠處另有3個非法停車場營業，部分車場豎立寫有「政府土地」的告示牌，其中規模最大的B、C停車場疑屬同一集團。香港文匯報記者到B停車場找負責人查詢收費，負責人透露：「月租2,500元，附近很多住戶都把車停在我們這裏。」

該車場較自動化，出入開需要持卡拍機，負責人邊行邊說：「地上有號碼的是月租車位，無號碼的便是日租車位。」其間，記者發現其中一個車位的後方豎立「政府土地」的告示牌。

負責人還誇誇其談向記者證實毗連的C停車場也屬該集團。他說：「走幾分鐘拐彎就到，也是我們的，水泥地（車位月租）2,500元；瀝青地（車位月租）2,100元。」記者遂到該停車場觀察，佔地逾萬平方米，面積是眾多非法車場中最大，內裏除了私家車外，還停泊貨車及校巴，並兼營自助洗車場，卻隨處可見「政府土地」的告示牌。以每個車位平均月租2,000元計，4個車場每月出租車位的收入近百萬元。

地政總署已轉介執法部門跟進

地政總署證實，香港文匯報發現的4個停車場都包含私人土地及政府土地，其中一個更霸佔全幅政府土地，已轉介執法部門跟進。規劃署則表示，上述停車場位於「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶，公眾停車場不屬於經常允許的用途。



B停車場位置圖



C停車場位置圖



●非法停車場負責人稱，附近不少住戶租用其車場。

領展拆售粉嶺商業設施記錄

物業	作價(億元)	年份
嘉福邨	5.88	2015
欣盛苑*	3.30	2016
雍盛苑	8.60	2017

*作價連同大埔寶雅苑 資料來源：領展



●A停車場在山丘上已運營10年左右，最近有擴張趨勢。

「抄牌10次抵過租車位」



●車主蔣先生表示，粉嶺屋邨月租車位漲價至3,000多元，令非法停車場亂象叢生。



●車主姚先生好不容易等到空位咪錶位，他認為政府在該區停車場規劃上存在很大問題。

「政府賣（物業）界領展後開始大幅加租，領展之後又賣（物業）界第二間公司，加得仲勁！」粉嶺雍盛苑車主阿強對居屋停車場屢次易手，住戶似被「賣豬仔」、一再被開刀，大感無奈：「住喺度近20年，眼白晒住車位月租由千幾蚊，升到現在接近3,500元，我哋居民真係無言。」他坦言無力負擔昂貴停車費，唯有將汽車違例停泊在路邊，並語帶無奈說：「一個月就算唔好彩被抄牌10次，都唔使3,500蚊（編按：10次3,200元），抵過租車位。」

2005年，房委會出售轄下180個商業設施予領匯（領展前身）時，雙方簽下買賣契約，政府承諾不會干預領展的運作，但承諾會透過措施規管該公司繼續向居民提供服務。近年，領展將旗下最少45個商場或停車場分拆出售予第三方投資者，其中粉嶺欣盛苑停車場及商舖由新業主於2016年以1.8億元投得，比市場估價高58%，貴絕全港，新業主高價投資又豈能不問回報？

同時，有部分停車場的新業主再拆售車位予個別車主，一手轉一手之下，當年房委會與領展買賣契約的部分條款或已失效，約束有關商業設施向居民提供服務的「緊箍咒」解除，車位已淪為炒賣工具，居民人為刀俎。

青衣邨停車場的新業主早前宣布，私家車車位月租加12%至3,770元，該停車場所在的青衣邨，一個兩人家家庭的租金不超過2,000元，但車租已貴過屋租。

領展：不評論新業主營運

民建聯立法會議員劉國勳接受香港文匯報訪問時，建議政府介入事件，包括與新投資者制訂溝通及監管升幅的機制，讓租金不至於脫離屋邨車主承擔能力，同時亦應於屋邨增設車位。

領展在回覆香港文匯報訪問時表示，在拆售資產時已建議新業主延續優惠措施，例如為傷健人士提供高折扣泊車優惠，但對於買方的營運計劃則不作評論，又認為外界不應該直接比較公屋與車位的租金，皆因車位不是生活必需品，需要遵從用者自付原則。

9宅1車位 準則不合時宜

香港地買車唔難，養車難。運輸署資料顯示，全港私家車數目由2006年底的40.2萬輛上升至去年8月的64萬輛，增幅達59%，但同期泊車位增幅僅約8%，新增車位遠遠追不上新車落地速度。歸根究柢是《香港規劃標準與準則》失衡所致，新界更是重災區，因為過去10年間，政府房屋政策的重心向新界傾斜，當區人口膨脹40萬，汽車數量也增加20萬，「車位荒」愈鬧愈大。

香港的泊車位於2000年後出現過盛的現象，政府多次下調《準則》下各類住宅對車位供應的比例，迄今該標準仍維持

為每建6個至9個住宅單位，則配置1個泊車位，惟目前香港住戶的經濟條件已與20年前大相逕庭，不少住戶以車代步，尤其是新界，人口增長飛快，加上毗鄰深圳，不少跨境車輛都會停泊新界，昔日的泊車準則已不合時宜。今年8月，政府始意識到問題，建議將比例由每建4個至7個住宅單位，便提供1個泊車位。

然而，新比例只適用於新建住宅單位，舊屋苑的車位短缺問題難以解決。香港汽車會會長李耀培表示，目前私家車泊位與車輛數目的比例約為1比1，



●粉嶺區日夜均有大量違泊車輛。

「根據一些國際調查報告，人多車多的發達地區，1架車平均有1.7泊位比較合適，香港十幾年前有1.5個也不差，但今時今日只有1個的話，為車主及香港的道路交通帶來極大困擾。」



●部分非法停車場的規模頗大。